



Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial
Oficina Asesora Jurídica
República de Colombia

Prosperidad
para todos

Bogotá D.C., 10 JUN. 2011

MINISTERIO DE AMBIENTE, VIVIENDA Y DESARROLLO T.
10/6/2011 15:37:13 FOLIOS:4 ANEXOS:0
AL CONTESTAR CITE: 1200-E2-51850
TIPO DOCUMENTAL:OFICIO
REMITE:OFICINA ASESORA JURIDICA
DESTINATARIO:CAMACOL RISARALDA

Señor
GUSTAVO ARISTIZÁBAL BOTERO
Gerente
CAMACOL -RISARALDA
Calle 17 No. 6-42 Edificio Club Rialto Piso 3
Pereira Risaralda

COPIA

ASUNTO: Radicación 4120- E1- 51850
Consulta participación en plusvalía

Respetado señor:

En atención al asunto de la referencia por medio de la cual solicita concepto sobre *"cuál es el área que debe ser tomada en cuenta por parte de los alcaldes municipales como objeto de la participación en plusvalía, la cual sirve de base de liquidación del monto a pagar por cada inmueble objeto de dicha participación"*

En primer lugar, es importante aclarar que el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial tiene dentro de sus funciones asignadas por la Ley 99 de 1993¹ y el Decreto-Ley 216 de 2003², expedir las políticas y regulaciones en materia de ambiente, vivienda, desarrollo territorial, agua y saneamiento, en ejercicio de lo cual emite conceptos de carácter general dentro de la abstracción que le permiten sus funciones y competencias, sin pronunciarse sobre asuntos de carácter particular y concreto, como el que plantea en su comunicación.

¹ "Por la cual se crea el Ministerio del Medio Ambiente, se reordena el Sector Público encargado de la gestión y conservación del medio ambiente y los recursos naturales renovables, se organiza el Sistema Nacional Ambiental, SINA, y se dictan otras disposiciones"

² "Por el cual se determinan los objetivos, la estructura orgánica del Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial y se dictan otras disposiciones"





Libertad y Orden

Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial
Oficina Asesora Jurídica
República de Colombia

Prosperidad
para todos

Así las cosas, con el ánimo de brindar información de carácter general le comentamos lo siguiente en respuesta a su inquietud sobre el hecho generador de la participación en la plusvalía y el efecto de la plusvalía como resultado del mayor aprovechamiento del suelo, en los términos de los artículos 74 y 77 de la Ley 388 de 1997³, en desarrollo del mandato constitucional contenido en el artículo 82 de la Constitución Política, así:

La Constitución Política en el artículo 82 establece que las entidades públicas participarán en la plusvalía que genere su acción urbanística y regularán la utilización del suelo y del espacio aéreo urbano en defensa del interés común, en otras palabras, es posible establecer que la participación en plusvalía⁴ grava el aumento de valor que tienen los bienes raíces como consecuencia de ciertas acciones urbanísticas⁵.

3 "Por la cual se modifica la Ley 9ª de 1989, y la Ley 3ª de 1991 y se dictan otras disposiciones."

4 Ver Sentencia Corte Constitucional C- 517 de 2007 (11 de julio) M.P. Rodrigo Escobar Gil.

5 Ley 388 de 1997. "ARTICULO 8o. ACCION URBANISTICA La función pública del ordenamiento del territorio municipal o distrital se ejerce mediante la acción urbanística de las entidades distritales y municipales, referida a las decisiones administrativas y a las actuaciones urbanísticas que les son propias, relacionadas con el ordenamiento del territorio y la intervención en los usos del suelo. Son acciones urbanísticas, entre otras:

1. Clasificar el territorio en suelo urbano, rural y de expansión urbana.
 2. Localizar y señalar las características de la infraestructura para el transporte, los servicios públicos domiciliarios, la disposición y tratamiento de los residuos sólidos, líquidos, tóxicos y peligrosos y los equipamientos de servicios de interés público y social, tales como centros docentes y hospitalarios, aeropuertos y lugares análogos.
 3. Establecer la zonificación y localización de los centros de producción, actividades terciarias y residenciales, y definir los usos específicos, intensidades de uso, las cesiones obligatorias, los porcentajes de ocupación, las clases y usos de las edificaciones y demás normas urbanísticas.
 4. Determinar espacios libres para parques y áreas verdes públicas, en proporción adecuada a las necesidades colectivas.
 5. Determinar las zonas no urbanizables que presenten riesgos para la localización de asentamientos humanos, por amenazas naturales, o que de otra forma presenten condiciones insalubres para la vivienda.
 6. Determinar las características y dimensiones de las unidades de actuación urbanística, de conformidad con lo establecido en la presente ley.
 7. Calificar y localizar terrenos para la construcción de viviendas de interés social.
 8. Calificar y determinar terrenos como objeto de desarrollo y construcción prioritaria.
 9. Dirigir y realizar la ejecución de obras de infraestructura para el transporte, los servicios públicos domiciliarios y los equipamientos públicos, directamente por la entidad pública o por entidades mixtas o privadas, de conformidad con las leyes.
 10. Expropiar los terrenos y las mejoras cuya adquisición se declare como de utilidad pública o interés social, de conformidad con lo previsto en la ley.
 11. Localizar las áreas críticas de recuperación y control para la prevención de desastres, así como las áreas con fines de conservación y recuperación paisajística.
 12. Identificar y caracterizar los ecosistemas de importancia ambiental del municipio, de común acuerdo con la autoridad ambiental de la respectiva jurisdicción, para su protección y manejo adecuados.
 13. Determinar y reservar terrenos para la expansión de las infraestructuras urbanas.
 14. Todas las demás que fueren congruentes con los objetivos del ordenamiento del territorio.
- PARAGRAFO. Las acciones urbanísticas aquí previstas deberán estar contenidas o autorizadas en los planes de ordenamiento territorial o en los instrumentos que los desarrollen o complementen, en los términos previstos en la presente ley." (Subrayado fuera del texto).





En desarrollo de ese mandato constitucional, en el capítulo IX de la Ley 388 de 1997 se establecieron las normas relativas a la participación en plusvalía, determinando que le corresponde a los concejos municipales y distritales, establecer mediante acuerdos de carácter general las normas para la aplicación en la plusvalía en sus respectivos territorios.

Ahora bien, en cuanto a algunos de los elementos del mencionado tributo, los artículos 74 y siguientes establecen lo relacionado con los hechos generadores, los efectos de la plusvalía en el resultado de la incorporación del suelo rural al de expansión urbana o de la clasificación del parte del suelo rural como suburbano; efecto de la plusvalía en el cambio de uso y como resultado del mayor aprovechamiento del suelo.

La misma ley dispone lo relativo al objeto y monto de la participación en la plusvalía, el procedimiento para su cálculo y la liquidación del efecto plusvalía, así como la exigibilidad y cobro de la participación en la plusvalía y la destinación de los recursos provenientes de la participación, aspectos que fueron reglamentados mediante el Decreto 1788 de 2004.

En ese orden de ideas, la normatividad vigente a nivel nacional sobre la participación en la plusvalía son la Ley 388 de 1997 y el Decreto 1788 de 2004, parcialmente modificado por el Decreto 2181 de 2006.

Ahora bien, en relación con el efecto de la plusvalía a que se refiere el artículo 77 de la Ley 388 de 1997 y desarrollado en el artículo 3 del Decreto 1788 de 2004, cuando se autorice el mayor aprovechamiento del suelo, entendiendo este como "el número de metros cuadrados de edificación para un determinado uso que la norma urbanística autoriza en un predio."⁶, el cobro de la participación en plusvalía, debe referirse, entre otros aspectos, al área potencial adicional de edificación autorizada, esto es, en la cantidad de metros cuadrados de edificación que la nueva norma permite en la respectiva localización⁷.

En conclusión, según el artículo 81 de la citada Ley el alcalde municipal o distrital liquidará el efecto plusvalía causado en relación con cada uno de los inmuebles objeto de la misma, cuya determinación se hará mediante la expedición de un acto administrativo que se notificará a los propietarios o poseedores, en los términos y

⁶ Literal a) artículo 1 del decreto 1788 de 2004, modificado por el numeral 1 del artículo 2 del Decreto 2181 de 2006.

⁷ numeral 2 del artículo 77 de la Ley 388 de 1997.






Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial
Oficina Asesora Jurídica
República de Colombia

Prosperidad
para todos

procedimientos previstos en la citada Ley 388 de 1997; contra dicho acto procederá exclusivamente el recurso de reposición.

En los anteriores términos damos respuesta a las inquietudes planteadas, haciéndole saber que los alcances del concepto son los establecidos en el inciso 3° del artículo 258 del Código Contencioso Administrativo.

Cordialmente,


JUAN CAMILO BEJARANO-BEJARANO
Jefe Oficina Asesora Jurídica

24 Proyectó: Mónica María Muñoz B.
Elaboró: Claudia Fernanda Carvajal M.
Fecha: 23 de mayo de 2011.

⁸ Código Contencioso Administrativo, Artículo 25, Inciso 3°: "(...) Las respuestas en estos casos no comprometerán la responsabilidad de las entidades que las atienden, ni serán de obligatorio cumplimiento o ejecución."

